

# Newsletter du Conseil syndical

## Avril 2021



### **3 infos à lire en 30 secondes**

**Covid-19** - Les consignes sanitaires de distanciation et de limitation des rassemblements sont toujours en vigueur. Merci de rester vigilant.e.s et responsables.

**€ Plan de maîtrise des charges** - Lancement d'un audit des contrats prestataires extérieurs de la résidence avec l'aide de MeilleureCopro et réflexion sur les moyens de financement des futurs travaux de la résidence.

**À vos agendas** - Dernière réunion au sujet des travaux prioritaires le 8 mai en présence des architectes et prochaine AG en ligne de mire... juin 2021 !

### **Compte-rendu du Conseil syndical élargi**

Le Conseil syndical (CS) s'est réuni le 5 avril dernier dans sa forme élargie.

Étaient présent.e.s :

Membres élu.e.s : Benjamin Augès, Julien Boidot, Viviane Bruneau, Julien Carlier, Yann Féry, Jean-François Fontanel, Aurélie Garzuel, Nicolas Grupp, Clémence Nitot-Dumont

Contributrice : Eva Canalès

Membres excusés : Charles-Eric Du Perrey, Maurice Tauveron

### **Ordre du jour**

Beaucoup de sujets abordés en ce début de printemps avec en ligne de mire une Assemblée générale des copropriétaires en juin... qui arrive donc à grands pas !

*En préambule, le CS souhaite rappeler que les consignes sanitaires de **distanciation** et de **non-rassemblement à plus de 6 personnes** dans l'espace public sont toujours en vigueur. L'épidémie n'est malheureusement pas du tout derrière nous. De nombreuses personnes (fragiles mais pas seulement) sont touchées avec pour certaines des conséquences dramatiques. Même si les parties communes de la résidence ne sont pas un espace public, il incombe à la responsabilité de chacun.e - et ce quel que soit le lieu - d'éviter au maximum les situations qui permettent au virus de circuler. En attendant solidairement des jours meilleurs, merci.*

#### **1. Plan de maîtrise des charges**

Le CS a mandaté la société [MeilleureCopro](#) afin d'engager un **audit des contrats** de la plupart des prestataires de la résidence. Cette démarche est menée dans un esprit de responsabilité et d'éthique, avec une attention particulière accordée aux **questions humaines, sociales et environnementales** qui pourront être soulevées. Le but n'est pas de faire des économies « à tout prix », mais de mettre à jour les anciens contrats, supprimer des doublons, compenser des manques, changer éventuellement de prestataire pour, *in fine*, réduire les coûts de fonctionnement tout en visant une qualité de service identique (voire meilleure). La décision de changer ou non un ou plusieurs prestataire.s appartiendra au CS.

Une réunion de lancement s'est tenue le 6 avril dernier. L'étude devrait durer environ 4 à 6 mois.

#### **2. Travaux prioritaires déjà votés**

Les réunions de présentation des 27 mars et 10 avril derniers ont permis de recueillir de nombreux commentaires et suggestions. Comme déjà annoncée, une dernière réunion se déroulera le **samedi 8 mai de 10h à 12h** sous le porche du 33 rue des Maronites, en présence de l'équipe de Fabien Gantois Architectures que le CS remercie pour sa réactivité et son implication. Pour rappel, l'objectif visé est un **lancement des travaux à l'automne 2021** !

Compte tenu de l'ancienneté des devis établis à l'époque du vote et du fait que les travaux du parvis des Maronites incluent désormais l'angle avec la rue Julien Lacroix, un **complément de financement** est nécessaire. Une résolution sera donc soumise à l'AG. Nous avons demandé au Syndic de pouvoir utiliser des financements disponibles dans les réserves existantes (fonds ALUR, reliquat 2020 ou autre).

N'hésitez pas à venir le 8 mai poser vos questions !

#### **3. Espaces verts**

Le sondage clôturé le 31 mars a recueilli 91 réponses. Si la diversité des attentes exprimées reflète bien la diversité des résident.e.s, quelques tendances fortes apparaissent néanmoins : tout d'abord une utilisation des

jardins plébiscitée pour la **promenade** (46,41%) et la **contemplation** (43,68%), ensuite un **désir de plus d'espaces verts** (41,86%).

Les 140 plantations effectuées le mois dernier vont donc dans le bon sens! Les jardiniers en attendent encore quelques-unes avant que CS en valide la réception.

Parmi les **futures actions** :

- mise en œuvre prochaine d'une première tranche des opérations d'élagages recommandées l'ONF
- état des lieux et amélioration du matériel d'arrosage en prévision des chaleurs estivales (dans l'attente, à moyen terme, de la mise en œuvre d'un système d'arrosage automatique qui pourra être inclus dans les futurs travaux)

#### **4. Tournages dans la résidence**

Depuis le début de l'année 2021, les tournages ont rapporté **un peu plus de 10.000€** à la copropriété. Si le CS se montre favorable à l'accueil des équipes, une grille tarifaire assortie d'**obligations plus strictes pour les productions** est en cours de mise en place avec le syndic afin d'éviter au maximum les nuisances. Parmi ces nouvelles mesures : interdiction des nuisances sonores après 21h ; processus strict d'état de lieux d'entrée et de sortie ; interdiction des barnums cantine dans la cour du bas ; délai minimum de 15 jours pour les demandes de tournage afin de pouvoir diffuser une information claire et précise à tou.te.s.

Pour s'assurer que la majorité d'entre nous reste favorable à cette source de revenus non-négligeable, un **vote d'intention** sera soumis à la prochaine AG. Sachant toutefois qu'un refus de principe des tournages ne pourrait concerner que les parties communes et entraînerait *de facto* un abandon des revenus générés par le droit de passage dans le cas d'un tournage se déroulant exclusivement chez un particulier.

#### **5. Locaux communs**

Dans le prolongement de la résolution n°22 de la dernière AG, le futur local musique situé dans les parkings a été vidé et nettoyé. Des tests acoustiques sont effectués afin de déterminer le niveau d'isolation phonique à prévoir. Le règlement d'usage est en cours de rédaction. L'Association des Résidents en assurera le fonctionnement et prendra en charge les frais d'électricité et d'assurance. L'objectif - sous réserve des contraintes sanitaires - est une ouverture prochaine, avant l'été.

#### **6. Travaux et reliquat budgétaire**

L'opération « coup de propre » de mars, financée sur le budget 2020, a permis aux grilles et murs d'entrée de la résidence de retrouver leurs couleurs. Mais il reste encore à faire pour continuer de réparer et améliorer notre cadre de vie !

€ Plutôt que de lancer de nouveaux appels de fonds, le CS soumettra une résolution à la prochaine AG visant à utiliser tout ou partie du reliquat budgétaire des comptes de 2020 (généré d'une part grâce au travail de suivi précis du CS et dû d'autre part à la conjoncture sanitaire) pour financer un certain nombre de travaux : réfection des plafonds des porches, élagage, matériel d'arrosage, travaux de la salle du CS, infrastructures vélos...

#### **7. Contribution au fonds ALUR**

Depuis 2017, la loi ALUR oblige les copropriétés de + de 10 lots à mettre en place un fonds pour anticiper et financer les dépenses de travaux obligatoires ou décidés par l'AG des copropriétaires hors budget prévisionnel. Ce fonds est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire de 5% minimum, versée par chaque copropriétaire.

Comme chacun le sait, notre résidence a plus de 50 ans. Certains travaux de rénovation et d'entretien s'annoncent **inévitables à moyen terme** (comme les joints de dilatation des cours). Pour anticiper leur financement tout en évitant de trop lourds appels de fonds auprès des copropriétaires, le CS réfléchit à une résolution visant à augmenter légèrement la contribution au fonds ALUR en proposant de la passer à 8%.

#### **8. Prochaine Assemblée générale**

Plusieurs fois évoquée dans cette newsletter, la prochaine Assemblée générale devrait se tenir au mois de **juin 2021**, malheureusement encore une fois à huis-clos.

Le CS travaille actuellement à une formule qui permettrait davantage d'interactivité dans les débats. Dans tous les cas, comme pour celle de janvier, nous vous proposerons des **réunions de décryptage de l'ordre du jour** (en visio ou, si possible, en présentiel).

#### **Et aussi...**

##### **Incidents Square du Nouveau Belleville / Rues du Pressoir et des Maronites**

⚠ Des incidents sont récemment venus troubler le calme de la résidence avec notamment, début avril, l'intrusion de plusieurs jeunes équipés de mortiers (feux d'artifices) qui a abouti à un dépôt de plainte. Le Conseil syndical, en lien avec le CS de la résidence voisine du Square du Nouveau Belleville, travaille actuellement à une manière efficace et coordonnée de réagir face à cette situation.

##### **Protocole colis**

Des plaintes de résident.e.s nous ont été rapportées au sujet de colis (principalement Amazon) soi-disant livrés et pourtant introuvables, laissant penser que nos gardien.ne.s ne feraient pas correctement leur travail. Tout

d'abord le CS tient à exprimer sa plus totale confiance dans le professionnalisme de nos gardien.ne.s et recommande ensuite aux victimes de ce genre de mésaventures de se retourner contre les services clients concernés. En effet, les mauvais comportements de certains livreurs ne sauraient entacher le sérieux et le dévouement des gardien.ne.s qui travaillent pour nous depuis de nombreuses années.

#### **Sondage vélos**

Le sondage au sujet des stationnements vélos est toujours en ligne [ici](#) et attend vos réponses !

#### **Nouveaux contributeurs**

Le Conseil syndical a besoin de vous ! Que vous ayez ou non l'envie de devenir membre du CS, vous pouvez nous aider ponctuellement sur des projets précis. Contactez-nous pour en parler ! Il suffit de nous écrire : [cpressoir@gmail.com](mailto:cpressoir@gmail.com) !



#### **Abonnez-vous à la newsletter du CS**

- Comptes rendus exhaustifs des réunions du conseil syndical
- Invitations aux réunions de travail
- Propositions d'échanges pour la préparation des AG
- Informations spéciales sur les décisions d'urgence

**Abonnement sur**  
<http://news4u.li/newsccpressoir>

Cet email est envoyé à {{ contact.EMAIL }} car vous vous êtes abonné.e  
[Je veux me désabonner](#)

Envoyé par



© 2021 Sendinblue